

Fam RZ Newsletter

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Zeiten eines Immobilienbooms mit langfristigen Zinsen von unter 1 % zogen Miteigentümer oftmals noch „an einem Strang“. Teilweise suchten sie gerade das Teilungsversteigerungsverfahren, um eine möglichst große Anzahl von Interessenten anzulocken. Selbst während der Corona-Pandemie waren die Gerichtssäle gut gefüllt. **Exorbitant hohe Gebote** mit teilweise 150 % des festgesetzten Verkehrswertes waren keine Seltenheit (vgl. den Beispielsfall bei [Kogel, Strategien bei der Teilungsversteigerung, Rz. 532 c](#)).



Dr. Walter Kogel

Seit Ende 2022 sind diese Zeiten vorbei. Die Zinsbindung von Krediten, die „auf Kante genäht“ waren, wird in den nächsten Jahren auslaufen. Bei manchem Miteigentümer wird dies zu einer **Finanzierungskrise** führen. Neben der Forderungs- wird auch die Teilungsversteigerung erneut erheblich an Bedeutung gewinnen.

Voraussehbar wird zumindest einer der Eigentümer versuchen, die Immobilie zu einem möglichst günstigen Preis zu erwerben, es sei denn, die Erkenntnis setzt sich durch, dass man lieber doch gemeinsam den freihändigen Verkauf bevorzugen sollte. „In der Liebe und im Krieg ist alles erlaubt“ (angeblich Napoleon). Mancher Miteigentümer wird dies dann zur Devise seiner Vorgehensweise machen, um die lästig gewordene Grundstücksgemeinschaft aufzulösen. Dabei konnte er auf eine bisher geradezu **fatalistisch anmutende Judikatur des BGH** vertrauen. So konstatierte dieser bereits 1972 (FamRZ 1972, 446), dass „in Versteigerungsfällen Härten und Unbilligkeiten fast immer unvermeidbar seien und vom Gesetzgeber offenbar in Kauf genommen würden“. Bislang sah die Praxis über „normale“ Manipulationsversuche großzügig hinweg. Fingierte Mietverträge oder Suiziddrohungen waren Störszenarien, bei denen Rechtspfleger regelmäßig nicht die „rote Karte“ in Form der Zuschlagsversagung zogen, solange nur ein Gebot in Höhe von mindestens 50 % des Verkehrswertes entsprechend § 85a ZVG abgegeben wurde

(so z.B. *LG Münster*, Rpfleger 2002, 639).

Mit dieser Praxis sollte seit der Entscheidung *BGH*, [FamRZ 2024, 1649](#), (dazu auch *Kogel*, [FamRZ 2025, 157](#)) Schluss sein. Wenn durch Unwahrheiten oder grob verzerrende tatsächliche oder sogar juristische Ausführungen bloße Anhaltspunkte für den Erfolg einer Manipulation des Verfahrens festgestellt werden, muss – nicht kann! – der Rechtspfleger den Zuschlag verweigern. Das ZVG ist kein rechtsfreier Raum. Auch im Rosenkrieg gelten gemäß § 242 BGB die **Regeln des „fairen Verfahrens“**. Sie können und werden bei einem Verstoß sogar zu erheblichen Schadensersatzansprüchen führen. Dies sollte ein Vertreter, der Manipulationen fördert oder sich hieran beteiligt, unbedingt bedenken.

Dr. Walter *Kogel*

Fachanwalt für Familienrecht, Aachen

Verlagsangebot

Kogel – zum Siebten.

Das gefragte Praxisbuch zur Teilungsversteigerung gibt es wieder auf neuestem Stand. Mit der *BGH*-Entscheidung v. 18.7.2024 zum Gebot des „fairen Verfahrens“, den Auswirkungen des gestiegenen Zinsniveaus auf das Verhalten von Banken, dem Geldwäschegesetz u.v.m. Wie gewohnt mit zahlreichen Formulierungsmustern, Praxistipps und dem „ABC“.

Jetzt bestellen »



69,00 €

inkl. MwSt, zzgl. Versand

www.famrz.de

Neueste Meldungen

**Unterhaltsleit-
linien der Oberlan-
desgerichte 2025**

**DAV fordert umfas-
sende Reform des
Familienrechts**

**Familienrechtliche
Presseschau
Januar 2025**

Zum 1.1.2025 wurde die „Düsseldorfer Tabelle“ aktualisiert. Die Familiensenate der OLGe haben inzwischen neue Unterhaltsleitlinien veröffentlicht, die wir auf famrz.de für Sie bereitstellen.

Mehr erfahren

In einem aktuellen Eckpunktepapier fordert der DAV, dass bestehende Regelungslücken geschlossen werden und das Familienrecht stärker mit anderen Rechtsgebieten verzahnt wird.

Mehr erfahren

Die FamRZ sammelt für Sie Links zu familienrechtlichen Themen. Diesen Monat zu: Jugendämter, Leihmutterchaft, Familienbericht, Namensrechtsreform 1975.

Mehr erfahren



- alle Ausgaben der FamRZ seit 1986
- personalisierbare Startseite für direkte Zugriffe
- einfaches Speichern, Ausdrucken und Versenden
- Sortieren der Ergebnislisten nach Relevanz oder Datum
- Anlegen digitaler Akten

[Jetzt abonnieren »](#)

Leitsätze auf famrz.de

Neueste Entscheidungen

Namensrecht bei Volljährigenadoption

Lesen Sie die Leitsätze zum *BVerfG*-Beschluss v. 24.10.2024 – 1 BvL 10/20. Die Entscheidung mit einer Anmerkung von Anatol Dutta wird veröffentlicht in FamRZ 2025, Heft 5.

Mehr erfahren

Genehmigung freiheitsentziehender Unterbringung eines Kindes

Lesen Sie die Leitsätze zum *BGH*-Beschluss v. 6.11.2024 – XII ZB 368/24. Die Entscheidung wird voraussichtlich veröffentlicht in FamRZ 2025, Heft 5.

Mehr erfahren

Wohnungszuweisung bei umgangsrechtlich angeordnetem Nestmodell

Lesen Sie die Leitsätze zum zum Beschluss v. 28.8.2024 – 9 UF 145/24 des *OLG Brandenburg*. Die Entscheidung mit einer Anmerkung von Ulrich Rake wird veröffentlicht in FamRZ 2025, Heft 5.



FamRZ 2025, Heft 3

Aus dem Heft

Ulrich Rake: Düsseldorfer Tabelle 2025 – moderate Änderungen in Zeiten bundespolitischer Unwägbarkeiten

Ulrich Rake stellt in Heft 3 der FamRZ die neue Düsseldorfer Tabelle 2025 vor. Sein Fazit: Gegenüber 2024 ergeben sich keine gravierenden Änderungen. **Der Artikel steht zum kostenlosen Download zur Verfügung.**

[Zum Artikel »](#)

[Zum vollständigen Online-Inhaltsverzeichnis des aktuellen Heftes](#)

Verlagsangebot

Wege zum Erfolg

Erfolgreiche Zwangsvollstreckung setzt notwendiges Grundwissen voraus sowie vertiefte Kenntnisse der Rechtsgrundlagen. Das Handbuch von *Hintzen/Goldbach/Vuia* vermittelt dieses Wissen für das gesamte Zwangsvollstreckungsrecht. Mit zahlreichen Praxistipps und Mustern inklusive. Auf neuestem Stand mit einem kommentierten Ausblick auf die aktuellen Gesetzesvorhaben.

[Jetzt bestellen »](#)



139,00 €

inkl. MwSt, zzgl. Versand



Anbieter im Sinne von § 55 RStV und §§ 5, 6 TMG:

Verlag Ernst und Werner Giesecking GmbH

Deckertstraße 30, 33617 Bielefeld

Postfach 13 01 20, 33544 Bielefeld

Telefon: 05 21-146 74

Fax: 05 21-143715

E-Mail: kontakt@giesecking-verlag.de

Verlagsleiterin/Geschäftsführerin: Dr. iur. Julia Beck

Handelsregister: HRB 31749 Amtsgericht Bielefeld

USt-ID-Nr.: DE 126948669

Steuer-Nr. : 349/5723/0332

FamRZ - Online Redaktion

Dr.-Gessler-Straße 20

93051 Regensburg

Tel.: 0941 - 920 33 0

Fax: 0941 - 920 33 20

[Abmeldung](#)

[Daten ändern](#)

Das ausführliche Impressum zu unserem Internetangebot finden Sie [hier](#). Bitte beachten Sie auch unsere

[Datenschutzerklärung](#).